

入札時には、入札書ごとに下記の各書面の提出が必要になります。

- ① 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）
- ② **住民票**（個人の場合）又は**資格証明書**（法人の場合）
- ③ **宅地建物取引業の免許証の写し**（宅地建物取引業者の場合）

※ ①と②は入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※ 提出後の訂正はできません。

※ 法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※ ②は入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

※ ③は有効期限内のものを提出してください。

陳述書記載例（法人の場合）※個人の方は個人用の書式を利用してください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)			
盛岡地方裁判所		支部 執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 ☒ 令和	〇〇 年 (ケ、ヌ) 第〇〇号	物件番号 〇 〇 「1、2」「1～3」等の物件番号を記入して下さい。
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。		
	☐	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 ※「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。該当する場合のみ左の□にチェックを入れ、上記の別紙を添付してください。	
(陳述書作成日)令和 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒 〇〇〇 - 〇〇〇 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社〇〇〇〇
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇 代表取締役 〇〇〇〇 (印)
		役員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

法人の場合、役員全員分の住所や氏名等を記入し、提出する必要があります。忘れずに添付してください。

入札書や陳述書は、盛岡地方裁判所執行官室(☎019-651-7666)で配布するほか、BITからもダウンロードすることができます(「手続案内」→「入札等の手続きについて」→「入札書式のダウンロード」)。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 6日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 北 條 秋 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年11月21日 午前 9時00分から 令和 7年11月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月 3日 午前10時00分 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年12月12日 午後 1時00分 盛岡地方裁判所第2民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者(国や都道府県、債務者でない所有者等)に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年11月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	8,270,000 6,616,000	一括	1,654,000	78,636	0
1	580,000				
2	730,000				
3	40,000				
4	380,000				
5	6,540,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 奥州市水沢真城字東鶴巻
地 番 40 番 5
地 目 宅地
地 積 59.74 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 奥州市水沢真城字東鶴巻
地 番 41 番 1
地 目 宅地
地 積 75.00 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 奥州市水沢真城字東鶴巻
地 番 40 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 20 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

- 4 所 在 奥州市水沢真城字荻又
地 番 26 番 7
地 目 宅地
地 積 39.77 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 奥州市水沢真城字東鶴巻41番地1、40番地5
奥州市水沢真城字荻又26番地7

家屋 番号 41番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 76.39平方メートル
2階 60.24平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月15日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 北 條 秋 美

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Cが占有している。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 奥州市水沢真城字東鶴巻
 地 番 40 番 5
 地 目 宅地
 地 積 59.74 平方メートル

所有者 A

2 所 在 奥州市水沢真城字東鶴巻
 地 番 41 番 1
 地 目 宅地
 地 積 75.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 奥州市水沢真城字東鶴巻
 地 番 40 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 20 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 奥州市水沢真城字荻又
 地 番 26 番 7
 地 目 宅地
 地 積 39.77 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 奥州市水沢真城字東鶴巻41番地1、40番地5
奥州市水沢真城字苅又26番地7

家屋 番号 41番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 76.39平方メートル
2階 60.24平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第38号

令和7年8月1日受理

令和7年9月22日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所

執行官 小中 憲司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 奥州市水沢真城字東鶴巻
 地 番 40番5
 地 目 宅地
 地 積 59.74平方メートル
 所有者 A

2 所 在 奥州市水沢真城字東鶴巻
 地 番 41番1
 地 目 宅地
 地 積 75.00平方メートル
 所有者 A

3 所 在 奥州市水沢真城字東鶴巻
 地 番 40番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 20平方メートル
 所有者 A 持分2分の1

4 所 在 奥州市水沢真城字荻又
 地 番 26番7
 地 目 宅地
 地 積 39.77平方メートル
 所有者 A

5 所 在 奥州市水沢真城字東鶴巻41番地1、40番地5
 奥州市水沢真城字荻又26番地7
 家屋番号 41番1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 76.39平方メートル
 2階 60.24平方メートル
 所有者 A

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録（物件1、2、4、5）」のとおり			
住居表示	（未実施）			
土地	物件1、2、4			
現況地目	■宅地（物件1、2、4）			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A（B） ☐ その他の者 上記の者が、本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり なお、Aは不動産登記記録上の氏名であり、Bと同一人物である。			
建物	物件5			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（C） 上記の者が、本建物を、住居として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり なお、Aは不動産登記記録上の氏名であり、Bと同一人物である。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	『物件目録（物件３）』のとおり
住居表示	（未実施）
土地	物件３
現況地目	■公衆用道路（物件３）
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者（Ａ（Ｂ）、Ｄ） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が公衆用道路として一般の通行の用に供している
その他の事項	その他の事項に記載のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 [保管開始日 平成 年 月 日
建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件5建物関係）		
占有権	■全部 □	
占有者	□債務者 ■C（債務者兼所有者A（B）の元妻）	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
■陳述（■C（債務者兼所有者A（B）の元妻） ■提示資料（調停調書の写し）の要旨		
占有権原	□賃借 □使用借 □転借 ■不明	
占有開始時期	平成21年10月15日頃（物件5建物新築時）	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	平成 年ころから □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	□ 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他（ ）
	借主	■占有者 □その他（ ）
賃料・支払時期	毎月 金 円（ ） □前払（ ） □相殺（ ）	
敷金・保証金	□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特約等	□譲渡転貸可 □	
その他	物件5建物の占有者であるCは、債務者兼所有者A（B）の元妻である。Cは、平成29年3月14日付で、A（B）との合意により、物件1～5の全ての物件の所有権が自己に移転した旨を主張しており、A（B）との合意を示す資料を当職に提出した。 登記名義人はA（B）であるため、Cの占有権限は、前に親族関係にあったことを基礎とした使用貸借であると推測される。	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件 1、2、4 土地関係

- 1 これらの土地は、一体となって物件 5 建物の敷地として利用されている。
- 2 本一体地は、公図上、西側で A (B) と他の 1 者が共有する公衆用道路 (物件 3 (地番 40 番 4)) に接面している。
現況、本土地は、西側で幅員約 4.0 メートルの未舗装私道 (物件 3 (地番 40 番 4)) に接面している。この未舗装私道は、評価人の調査によれば、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 項に規定する道路 (いわゆる位置指定道路) に指定されている。
- 3 本一体地の北東側にスチール製の物置がある。これは、土地への定着性がない工作物である。

■物件 3 土地関係

- 1 本土地の売却対象は、持分 2 分の 1 である。
- 2 本土地は、未舗装であるが、公衆用道路として利用されており、評価人の調査によれば、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 項に規定する道路 (いわゆる位置指定道路) に指定されている。

■物件 5 建物関係

本建物の屋根には太陽光パネルがある。C の陳述によれば、建築当初から物件 5 建物に附属しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (A (B) (債務者兼所有者の妻))	物件5建物は、私と家族が住宅として使用しています。物件5建物の所有者として登記されているA (B) は私の元夫です。約8～9年前から、A (B) はここには住んでいません。目的物件は、A (B) と私の間で、私の財産とすることに合意しており、A (B) がローンを払い終えたら登記名義も私に変えてもらうこととなっています。合意時に私に名義を変えることも考えましたが、私に固定資産税がかかり、その金額も小さくないと教えてくださる方がおり、A (B) 名義のままにしました。したがって、物件1～5については、いずれも、A (B) との合意時から私の所有物であるとの認識です。自己の所有物との認識ですのでA (B) に家賃を支払うなどといったことはしていません。(後日にA (B) との合意を示す資料の送付あり) 物件5建物は、昨年の春頃に、白アリが出たので駆除してもらいました。屋根にある太陽光パネルは物件5建物の建築当初からあります。A (B) が持分2分の1を有する物件3の公衆用道路について、もう一人の共有者であるDと、何らかの取り決めや金銭のやり取りは、無いと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月1日(金)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和7年8月1日(金)	執行官室(郵便)	奥州市役所へ課税関係資料申請
令和7年8月1日(金)	執行官室(FAX)	奥州市役所へ道路照会
令和7年8月19日(火)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年8月22日(金) 10:00~10:15	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年9月8日(月) 9:50~11:10	物件所在地	C立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行

(特記事項)

■ 令和 7 年 9 月 8 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったので、解錠技術者に解錠させ、立会人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。

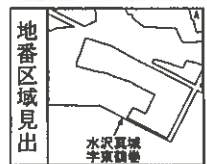
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

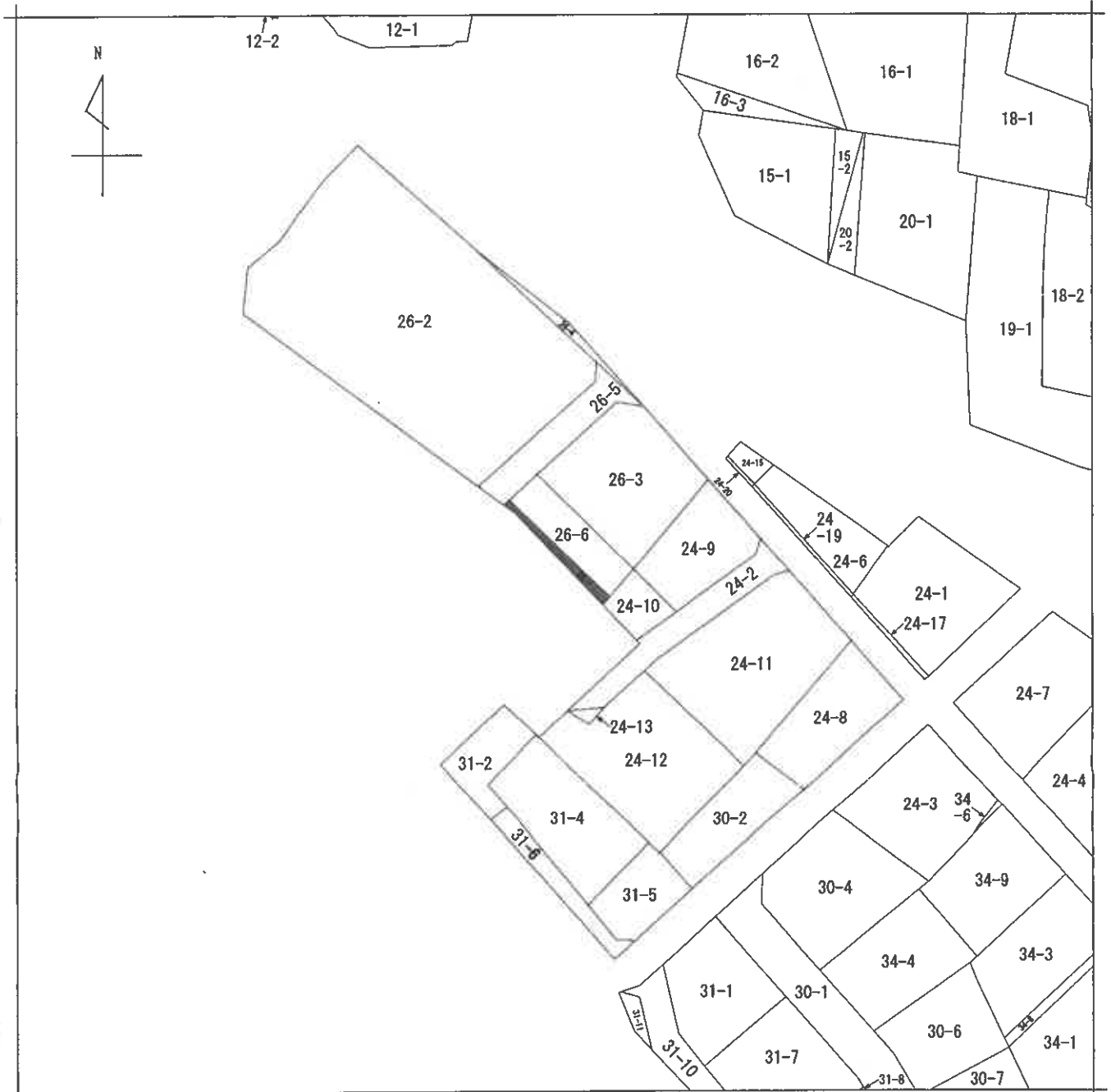


A 水沢真城字東鶴巻

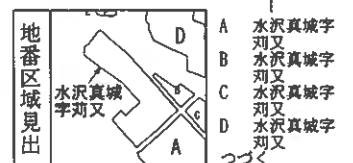
請求部	所在	奥州市水沢真城字東鶴巻				地番	40番5			
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

A3判をA4判に縮小

4 12-3



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



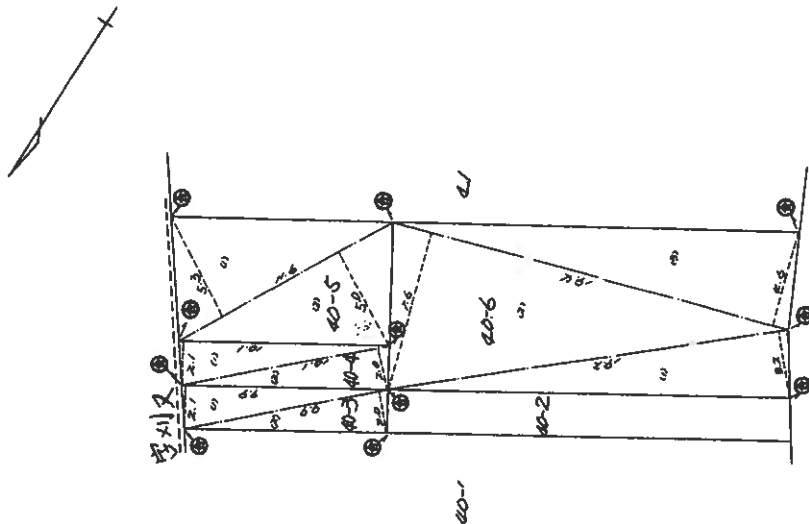
請求部	所在	奥州市水沢真城字刈又				地番	26番7			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小

214437 前 40-2 新 40-2~40-7
地 40-3 40-4 40-5
土地の所在 水沢市水沢区 水沢市水沢区 水沢市水沢区

測量図

$$\begin{aligned}
 &40-3 \\
 &\quad 9.9 \times 2.1 = 20.79 \\
 &\quad 9.9 \times 2.0 = 19.80 \\
 &\quad \frac{20.79 + 19.80}{2} = 20.295 \\
 \\
 &40-4 \\
 &\quad 10.1 \times 2.1 = 21.21 \\
 &\quad 10.1 \times 2.0 = 20.20 \\
 &\quad \frac{21.21 + 20.20}{2} = 20.705 \\
 \\
 &40-5 \\
 &\quad 11.6 \times 5.3 = 61.48 \\
 &\quad 11.6 \times 5.0 = 58.00 \\
 &\quad \frac{61.48 + 58.00}{2} = 59.74 \\
 \\
 &40-6 \\
 &\quad 19.2 \times 3.2 = 61.44 \\
 &\quad 19.4 \times 7.6 = 147.44 \\
 &\quad 19.4 \times 2.6 = 50.84 \\
 &\quad \frac{61.44 + 147.44 + 50.84}{2} = 129.86
 \end{aligned}$$



境界	境界線の位置
①	石
②	合議地界線
③	コンクリート壁
④	合議地

作製者

申請人

縮尺 1/2500

S 5. 14

A3判をA4判に縮小

214439 前 4/ 後 新)

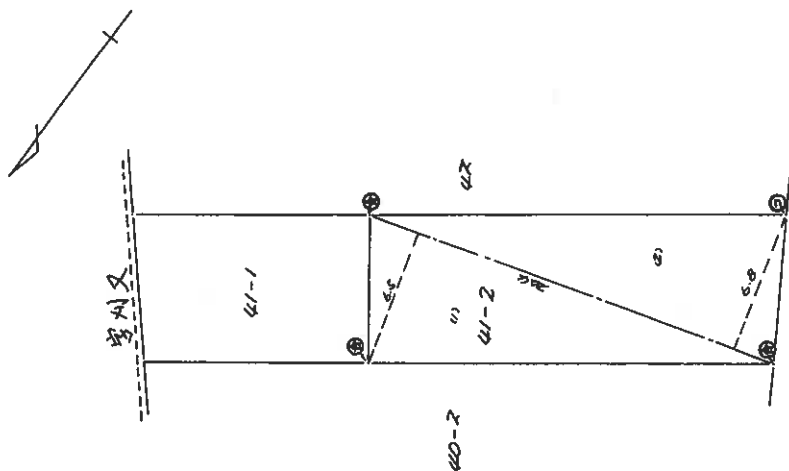
地 積 測 量 図

地 番 41-2 41-1

土地の所在 水沢和泉城字東總巻

奥州市水沢区

$$\begin{array}{l}
 41-2 \\
 ① \quad 20.4 \times 6.5 = 132.60 \\
 ② \quad 20.4 \times 6.8 = 138.72 \\
 \hline
 271.32 \\
 135.66 \text{ m}^2
 \end{array}$$



番号	境界線の距離
①	石 杭
②	金網の距離
③	コンクリート杭
④	金 網 杭

(日測米)

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

54. 5. 14

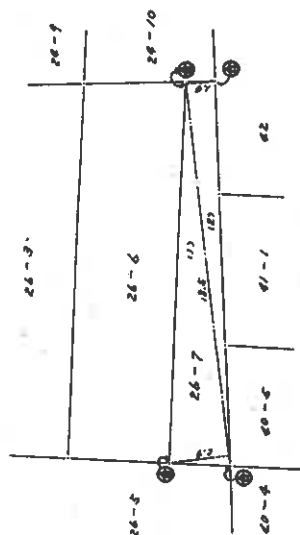
211348 前 26-6. 後 26-6. 新)

地積測量図

地番 26-7・26-6

土地の所在 奥州市水沢区 水沢町多田又

26-7
 (1) 18.5 x 2.9 = 53.65
 (2) 18.5 x 1.8 = 33.30
 計 79.45
 1/2 39.725 m²



境界線の種類	境界線の長さ
石	1.00
コンクリート	1.00
その他	1.00

縮尺 1/250

申請人

作製者

A3判をA4判に縮小

建物図面

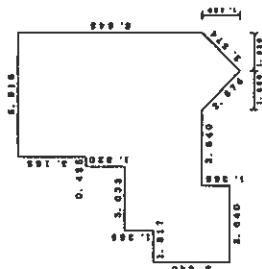
641876

家屋番号 41番1

建物の所在 奥州市水沢区真城字東鶴巻41番地1、40番地5、字鶴又26番地7

各階平面図

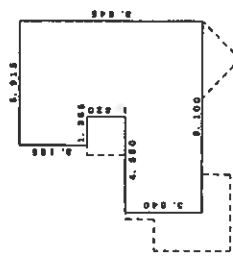
1階



求積表

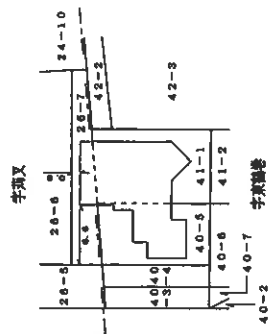
5.915 X 8.645	=	51.135175
0.455 X 1.820	=	0.828100
3.458 X 3.640	=	12.596320
1.517 X 3.640	=	5.521880
2.123 X 1.365	=	2.897895
3.640 X 1.820/2	=	3.312400
合計		76.391770
床面積		76.39㎡

2階



求積表

3.185 X 5.915	=	18.839275
3.640 X 4.550	=	16.562000
5.450 X 4.550	=	24.843000
合計		60.244275
床面積		60.24㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成 21年 10月 10日 登記

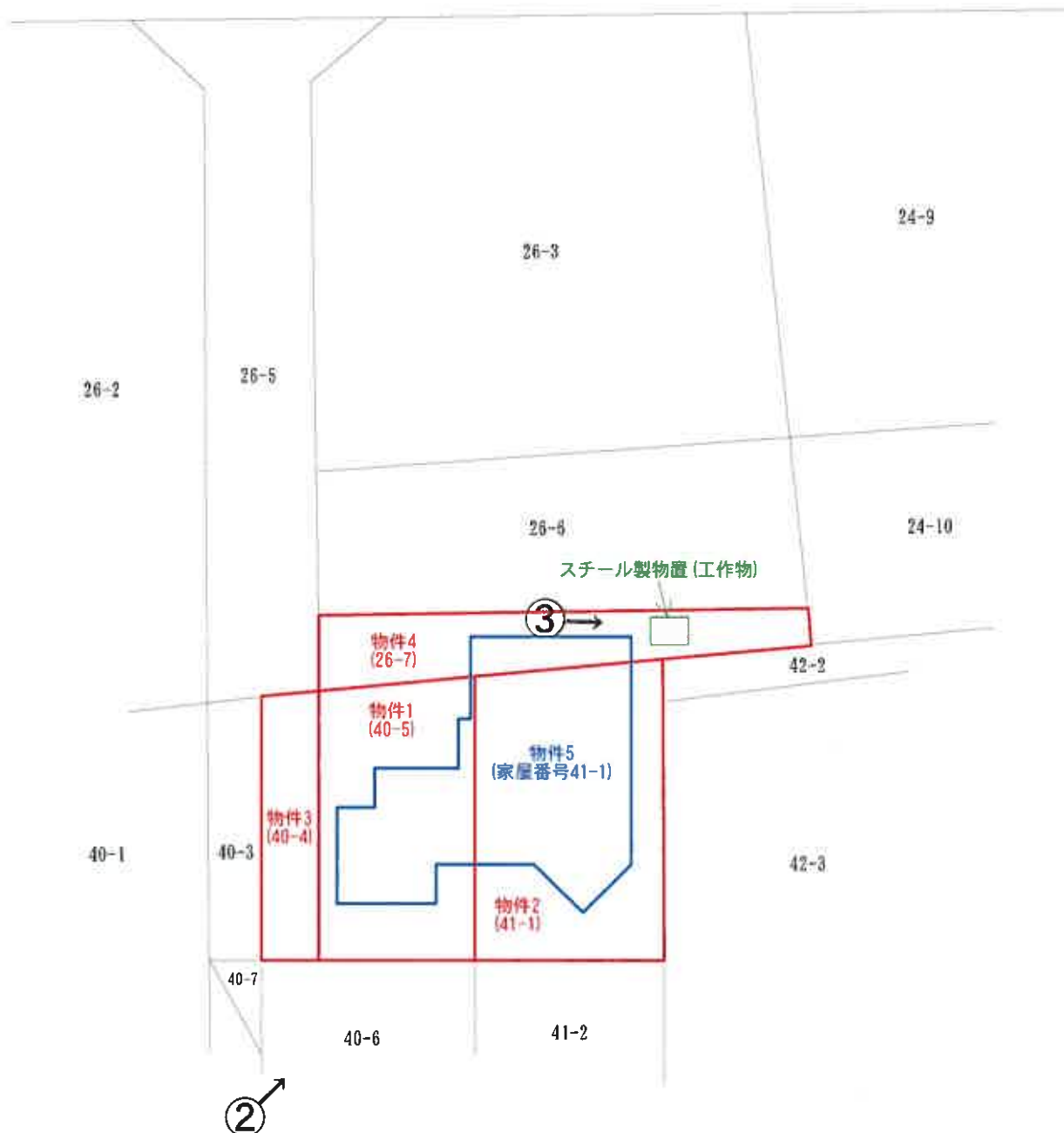
令和7年(ケ)第38号 土地建物位置関係図



S 1/250

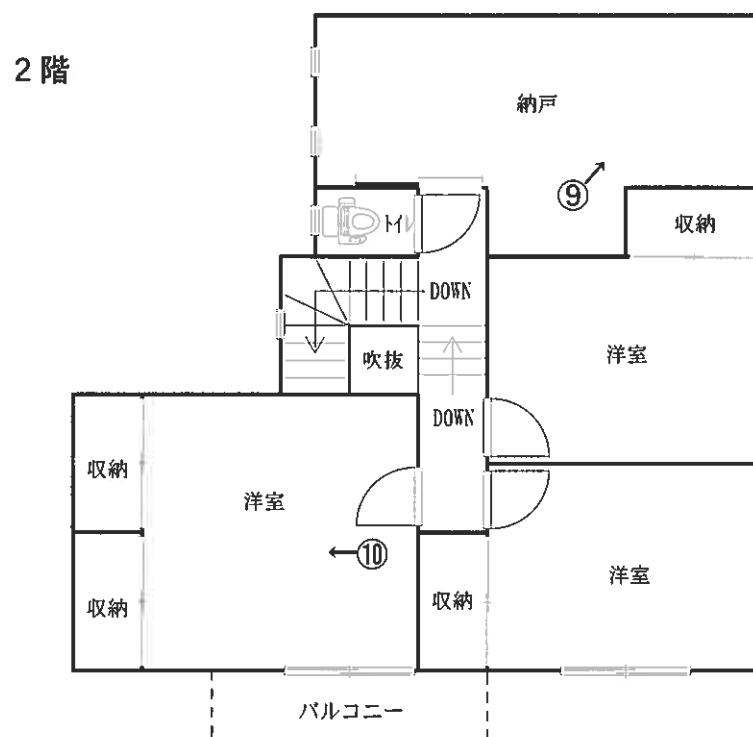
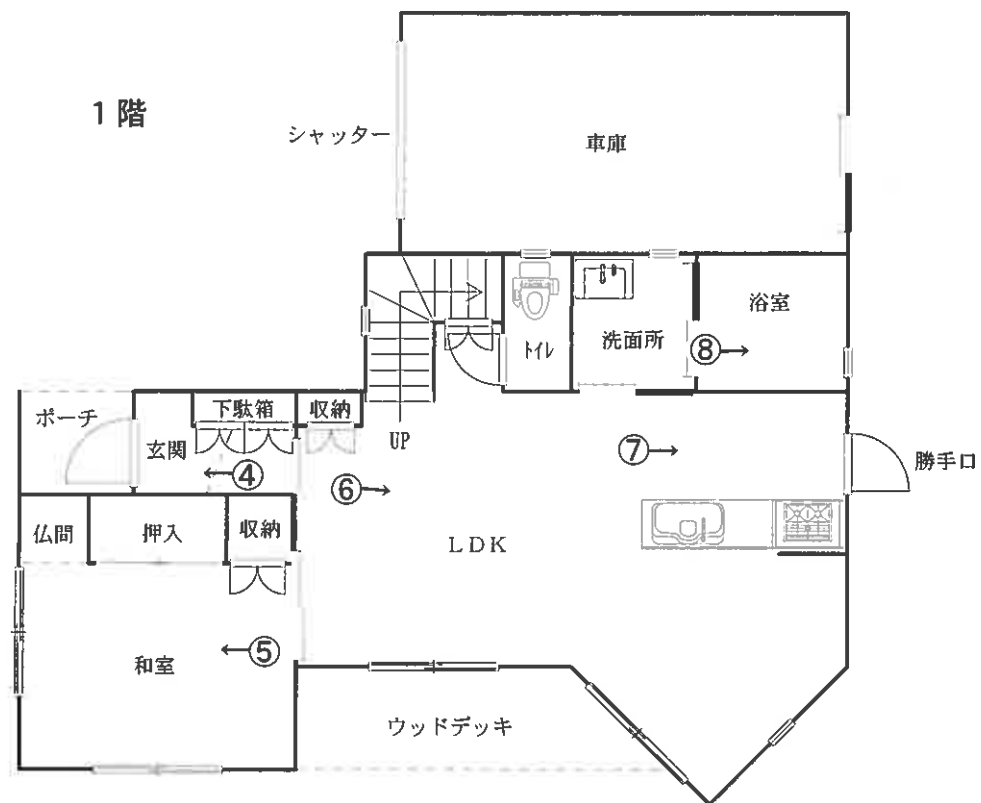
①

市道 北塩加羅原ノ西線



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

物件5 建物間取図



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

写真 1



写真 2



写真3



写真4

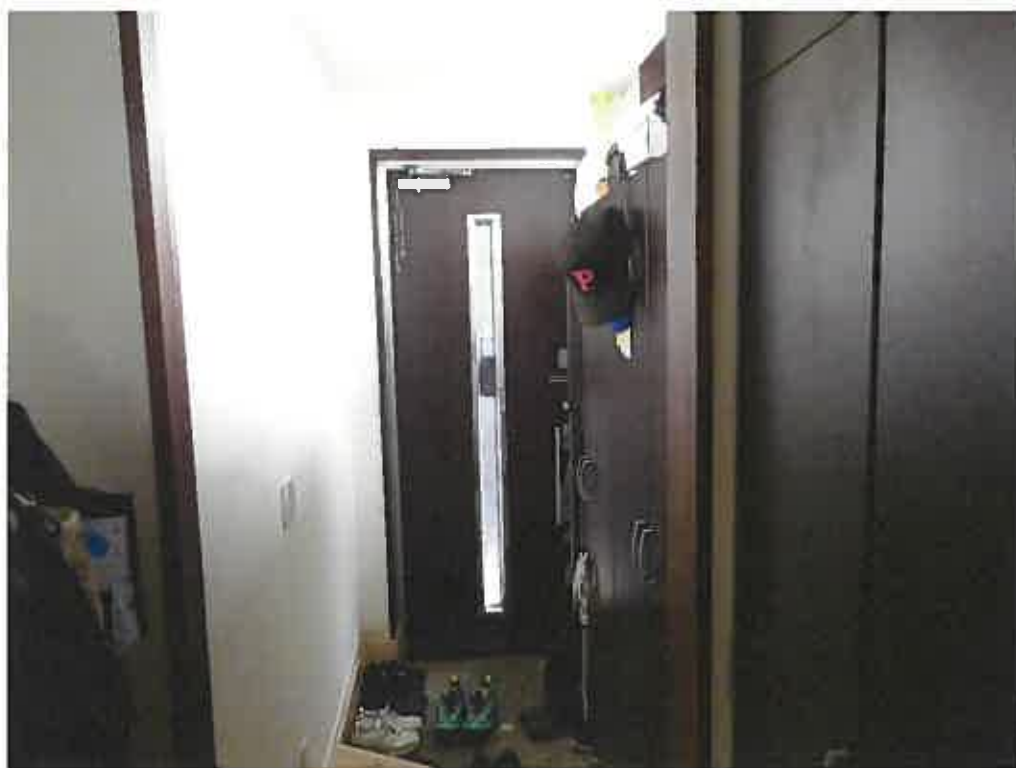


写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



令和 7 年（ケ）第 38 号
令和 7 年 9 月 8 日 現地調査
令和 7 年 9 月 30 日 評価

盛岡地方裁判所第 2 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

有 岡 智 昭

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1～5	金 8, 270, 000円
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 580, 000円
物件2(土地)	金 730, 000円
物件3(土地)	金 40, 000円
物件4(土地)	金 380, 000円
物件5(建物)	金 6, 540, 000円

- ① 一括価格は、各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 各物件のうち、物件1、2及び4の土地の内訳価格は、物件5の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件5の建物の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。
- ④ 物件3の土地の内訳価格は、共有持分2分の1の価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 在番 目積	奥州市水沢真城字東鶴巻 40番5 宅地 59.74平方メートル	同 左
2	所在地 在番 目積	奥州市水沢真城字東鶴巻 41番1 宅地 75.00平方メートル	同 左
3	所在地 在番 目積	奥州市水沢真城字東鶴巻 40番4 公衆用道路 20平方メートル	同 左
4	所在地 在番 目積	奥州市水沢真城字荻又 26番7 宅地 39.77平方メートル	同 左
5	所在地 在番 目積	奥州市水沢真城字東鶴巻41番地1、40番地5 奥州市水沢真城字荻又26番地7 41番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 76.39平方メートル 2階 60.24平方メートル	同 左
番号	特 記 事 項		
3	評価対象は、共有持分2分の1である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況等（物件1～4）

位置・交通	JR東北本線「水沢」駅の南東方・道路距離約1800m 最寄りバス停「中田町」の南方・道路距離約520m（徒歩約6.5分） 奥州市役所の南東方・道路距離約2770m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅の外に農地も見られる住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 特になし
特記事項	土壌汚染の可能性について、登記記録の履歴及び現地調査の結果、特に疑義が生じるような土地利用は確認されず、土壌に深刻な影響を及ぼす汚染が存在する可能性は低いものと判断される。ただし、土壌汚染の有無は、指定調査機関などの専門家による調査でなければ確定できない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 対象土地の利用状況等（物件1、2、4）

画地条件	地間積 奥行口 奥行 形状 その他	174.51㎡ 約13.1m 約18.5m 不整形 中間画地、略平坦
接面道路の状況	北西側で現況幅員約4mの未舗装の位置指定道路（建築基準法上の道路）に、略等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件5の所有者が、物件5の敷地として使用、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり （注）「あり」とは当該供給処理施設が対象物件の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは、対象物件の敷地内に引込まれていないことをいう。	
特記事項	北西側に土地に定着性のないスチール製物置（工作物）が設置されている。	

3 対象土地の利用状況等（物件3）

画地条件等	未舗装の私道敷（間口約2.1m、奥行約10m） 形状はほぼ長方形（帯状） 目的外土地である26番5及び40番3、物件3が一体となって位置指定道路（昭和54年1月15日水土第24-15号）を形成している。
土地の利用状況等	土地共有者らが道路として、一般の通行の用に供している。
特記事項	土壌汚染の可能性について、登記記録の履歴及び現地調査の結果、特に疑義が生じるような土地利用は確認されず、土壌に深刻な影響を及ぼす汚染が存在する可能性は低いものと判断される。ただし、土壌汚染の有無は、指定調査機関などの専門家による調査でなければ確定できない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

4 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）平成21年10月15日新築 経過年数 16年 経済的残存耐用年数 14年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： トタン板 外 壁： 窯業系サイディング 内 壁： ビニールクロス、漆喰塗 外 天 井： ビニールクロス 外 床： 畳、フローリング 外 設 備： 給排水・電気設備等一式 その他： エコキュート、太陽光発電設備一式 (注) 建物に付属する各種設備については動作確認まではできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件1、2、4の所有者の元配偶者が、住居として使用、占有している。

特 記 事 項	外壁のシーリング材に硬化や肉やせ等の劣化が見られ、一部ではサイディングとの間に隙間が生じていることから、外壁の内側に雨水が侵入し壁下地が腐朽したり、釘やビスが錆びたりしている恐れがある。また、壁からの雨漏りがおこる可能性も考えられる。 外壁の一部に緑汚れ（苔の付着）が見られる。 ウッドデッキの床材が著しく腐朽しており、床の一部が抜け落ちている。 基礎にクラックが多数見られる。 屋根にソーラーパネル（太陽電池）が設置されているが、パネルの枚数は確認できなかった。物件5の占有者によると太陽光発電設備は物件5の新築時に取り付けてもらった。ソーラーパネルの出力は4.5kwで現在も正常に稼働しているとのことである。 内壁に傷や汚れた箇所が若干見られる。 床フローリングに傷、色褪せ、汚損箇所等が多数見られる。 対象建物について、構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、4（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	22,600	0.955	59.74	1.0	1,290,000
2	22,600	0.955	75.00	1.0	1,620,000
4	22,600	0.955	39.77	1.0	860,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地 奥州（県）－7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0/100.0 & \times & 100.0/103.0 & \times & 100.0/100.0 & \approx & 22,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正：地価調査の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+3.0%

◇地域格差：地域格差は認められない。

イ 個別格差：方位+0.5%、形状-5.0% 相乗積-4.5%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：必要がないものと判断した。

② 物件 3（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分割合 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	22,600	0.3	20	1/2	70,000

ア 標準画地価格：上記①アと同じく査定した。

イ 個別格差：共同利用する未舗装私道としての性格を考慮し、私道敷減価を-70.0%と査定した。

ウ 地 積：公簿数量を採用。

③ 物件 5（建物）

当該建物の（太陽光発電設備の価格を含む）再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
5	200,000	136.63	0.364	9,950,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

定額法：経済的全耐用年数30年、経過年数16年、経済的残存耐用年数14年、残価率10%で、次の通り査定した。

$$= \{ \text{残価率} 10\% + (1 - 0.10) \times [\text{経済的残存耐用年数} 14\text{年} \div (\text{経過年数} 16\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 14\text{年})] \} \div 52\%$$

観察減価法：要修繕箇所が複数見られること等を考慮し、観察減価を-30%と判断した。

定額法 観察減価

$$\text{現価率} = 52\% \times (100\% - 30\%) = 36.4\%$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1、2、4）については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権価格（物件1、2、4）

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,290,000	0.25	法定地上権	320,000
2	1,620,000	0.25	法定地上権	410,000
4	860,000	0.25	法定地上権	220,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ, 1③エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,290,000	－ 320,000		1.0	0.6	580,000
2	1,620,000	－ 410,000		1.0	0.6	730,000
3	70,000			1.0	0.6	40,000
4	860,000	－ 220,000		1.0	0.6	380,000
5	9,950,000	＋ 950,000	1.0	1.0	0.6	6,540,000
一括価格（合計）						8,270,000

ウ 占有減価修正：必要ない。

エ 市場性修正：不要と判断した。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [奥州(県)－7]
所 在：奥州市水沢泉町246番3
価 格：23,300円/㎡
位 置：JR東北本線「水沢」駅の南東方道路距離約1500m
価格時点：令和7年7月1日
地 積：166㎡
供給処理施設：水道・下水
接面街路：南側4m舗装私道
用途指定等：非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率50%, 容積率80%)
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図

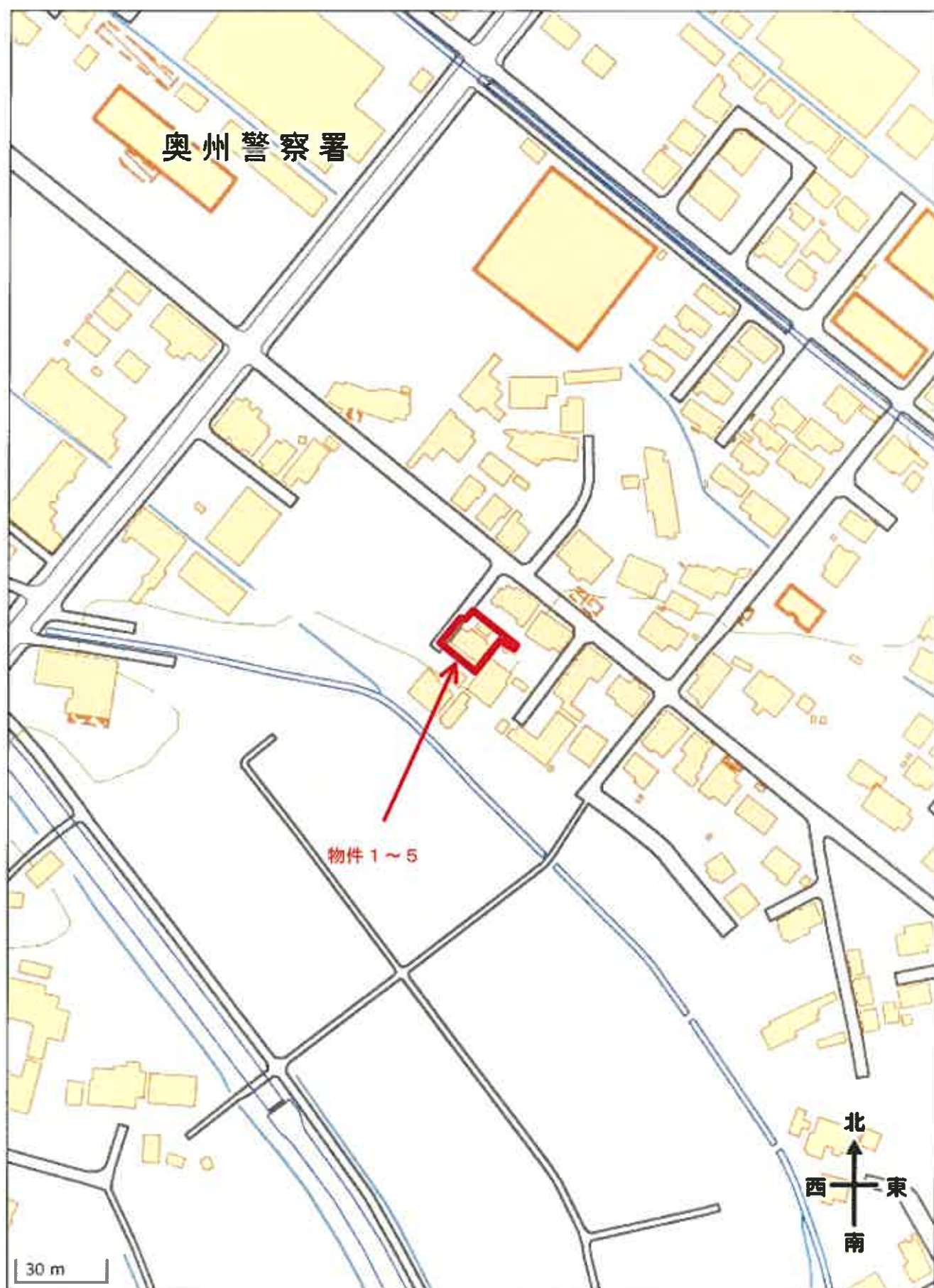
以 上

位置図



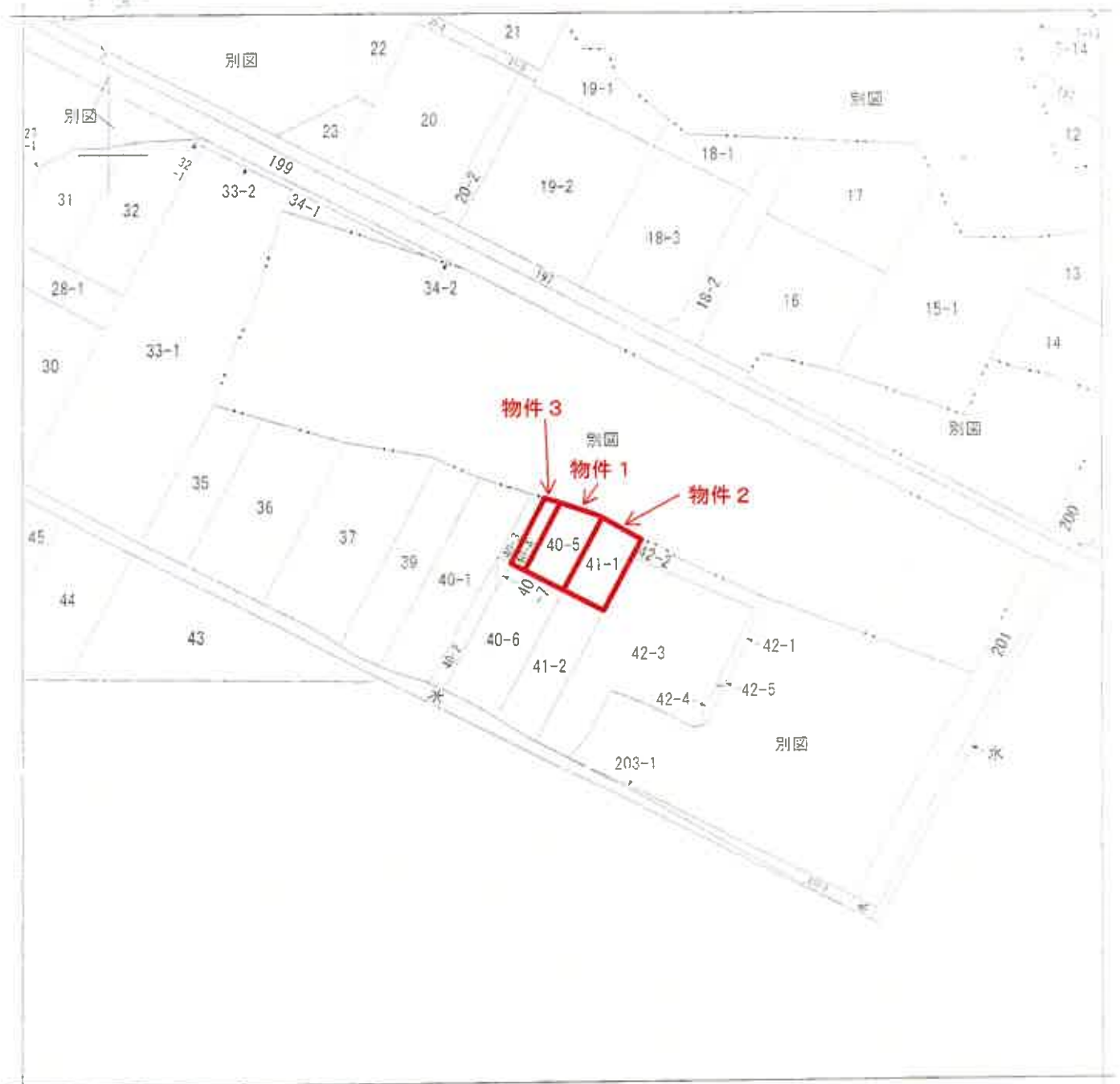
※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

位置図



※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

公図写



注 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 4 判に縮小

請求部	所在	奥州市水沢真城宇波鶴巻				地番	40番5		
出力尺	1/600	精度区分		標系又は 座番又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日 (原図)			浦事記項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方法務局水沢支局管轄)

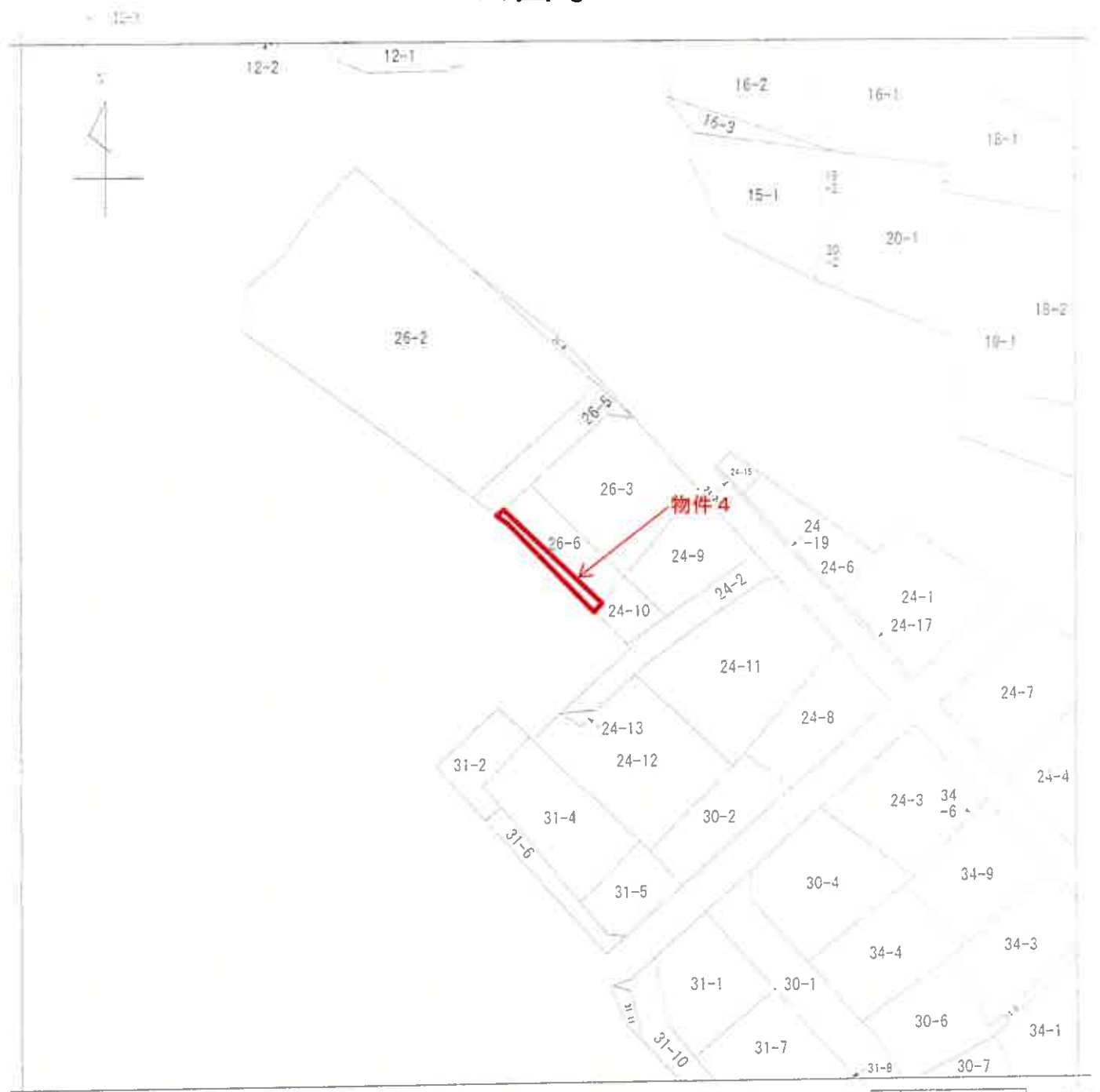
令和7年5月21日

東京法務局

地図整理番号：MS8005

登記官

公函写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A 4 判に縮小

請求部	所在	奥州市水沢真城字刈又				地番	26番7	
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標 方式 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)			補記 事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方法務局水沢支局管轄)

令和7年5月21日

東京法務局

地图整理番号：MSS001

登記官

(1/2)

地積測量図写

214431 前 40-2 後 40-2~40-7 地積測量図

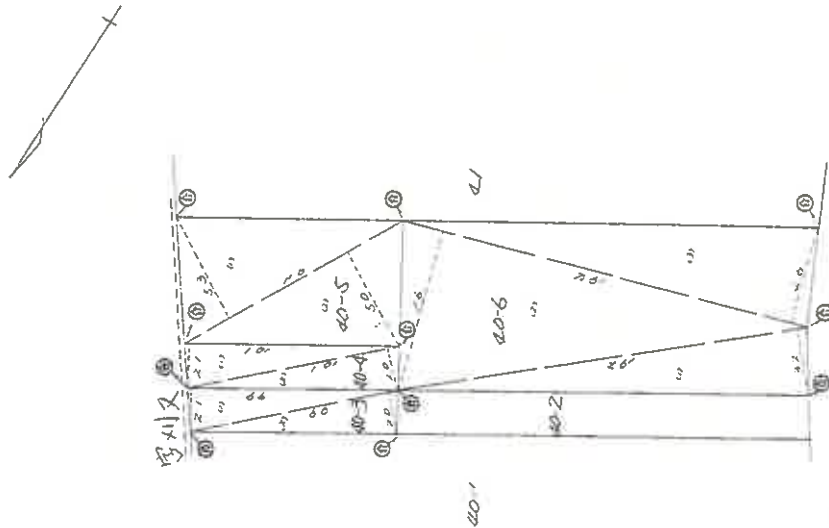
1.地の所在 水沢市水沢区 水沢市城野車線巻

40-3
a) $99 \times 21 = 2079$
b) $99 \times 20 = 1980$
計 4059
 $\frac{1}{2} 20295 \text{ m}^2$

40-4
a) $101 \times 21 = 2121$
b) $101 \times 20 = 2020$
計 4141
 $\frac{1}{2} 20705 \text{ m}^2$

40-5
a) $116 \times 53 = 6148$
b) $116 \times 50 = 5800$
計 11948
 $\frac{1}{2} 5974 \text{ m}^2$

40-6
a) $192 \times 32 = 6144$
b) $192 \times 76 = 14744$
c) $192 \times 46 = 8786$
計 29674
 $\frac{1}{2} 14837 \text{ m}^2$



図号	測量者の氏名
40-3	田中 一郎
40-4	田中 一郎
40-5	田中 一郎
40-6	田中 一郎

申請者	縮尺 1/250
申請人	55.5.14

A 4判に縮小

（）内は、登記簿に記載されている内容を示す。ただし、登記簿に記載のない内容は、登記簿に記載されている内容と異なる場合があります。

登記簿記載事項 登記簿記載事項

214439

前 41 後 新

地 番

41-2 41-1

地 積 測 量 図

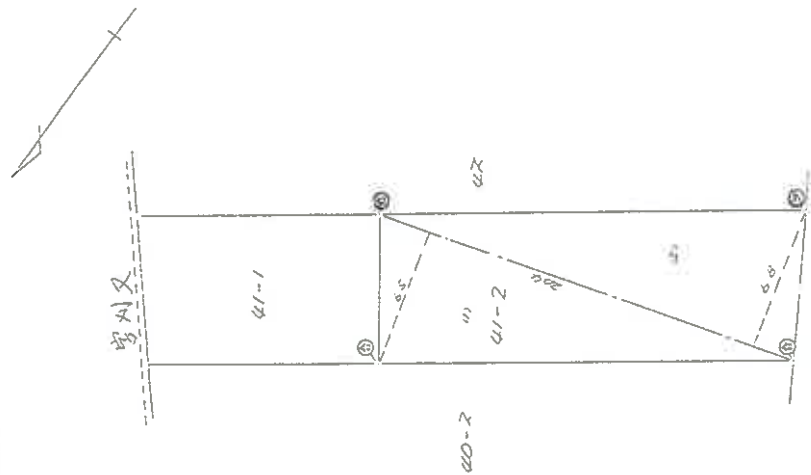
土地の所有

水沢市水沢区

水沢市水沢区

41-2
1) 204 x 64 = 13260
2) 204 x 68 = 13872
271.32
135.66 m²

地積測量図写



番	地	積	測	量	の	図
(1)	水	沢	市	水	沢	区
(2)	水	沢	市	水	沢	区
(3)	水	沢	市	水	沢	区
(4)	水	沢	市	水	沢	区

申請人

縮尺 1/250

A 4判に縮小

（日本土地開発公社）

54. 5. 14

地積測量図写

211348 前 y6-6. 後)

图 5 储量

地

上座の所
奥州門水次

又將此項實地情形

26 = 1

185	x	29 = 5365
185	x	14 = 2590
		21 7955
		1/2 39775 m



A 4判に縮小

原 界	成界の植物
(1)	木
(2)	成界の植物
(3)	クワート
(4)	全 界

中 國 人

2876

1.50

7-1-0

上海立信會計師事務所有限公司

本図は、登記簿記載の土地の図面であり、
土地の形状、位置、面積、用途等について
記載されています。

0-229-0111

A 4 判に縮小

図面番号 12

各階平面図

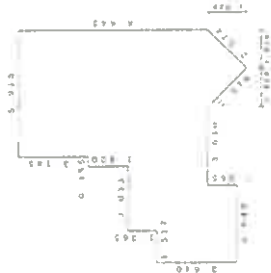
641876

建物図面 各階平面図

家屋番号 41番1

建物の所在 奥州市水沢区真鍮子東鶴巻41番地1、40番地5、宇都又26番地7

1階



求積表

5. 715	2. 640	1. 322	3. 135	5. 1	1. 322	3. 135	5. 1
0. 455	1. 820	0. 820	0. 820	0. 820	0. 820	0. 820	0. 820
3. 488	3. 640	3. 640	3. 640	3. 640	3. 640	3. 640	3. 640
1. 517	3. 640	3. 640	3. 640	3. 640	3. 640	3. 640	3. 640
2. 322	1. 322	1. 322	1. 322	1. 322	1. 322	1. 322	1. 322
2. 640	1. 820	0. 820	0. 820	0. 820	0. 820	0. 820	0. 820
合計				28. 351			
床面積				28. 351			

2階



求積表

3. 135	5. 915	18. 839	27. 5
3. 640	4. 550	16. 562	0. 000
5. 460	4. 550	24. 843	0. 000
合計		60. 244	
床面積		60. 244	



作成者

縮尺 1/250

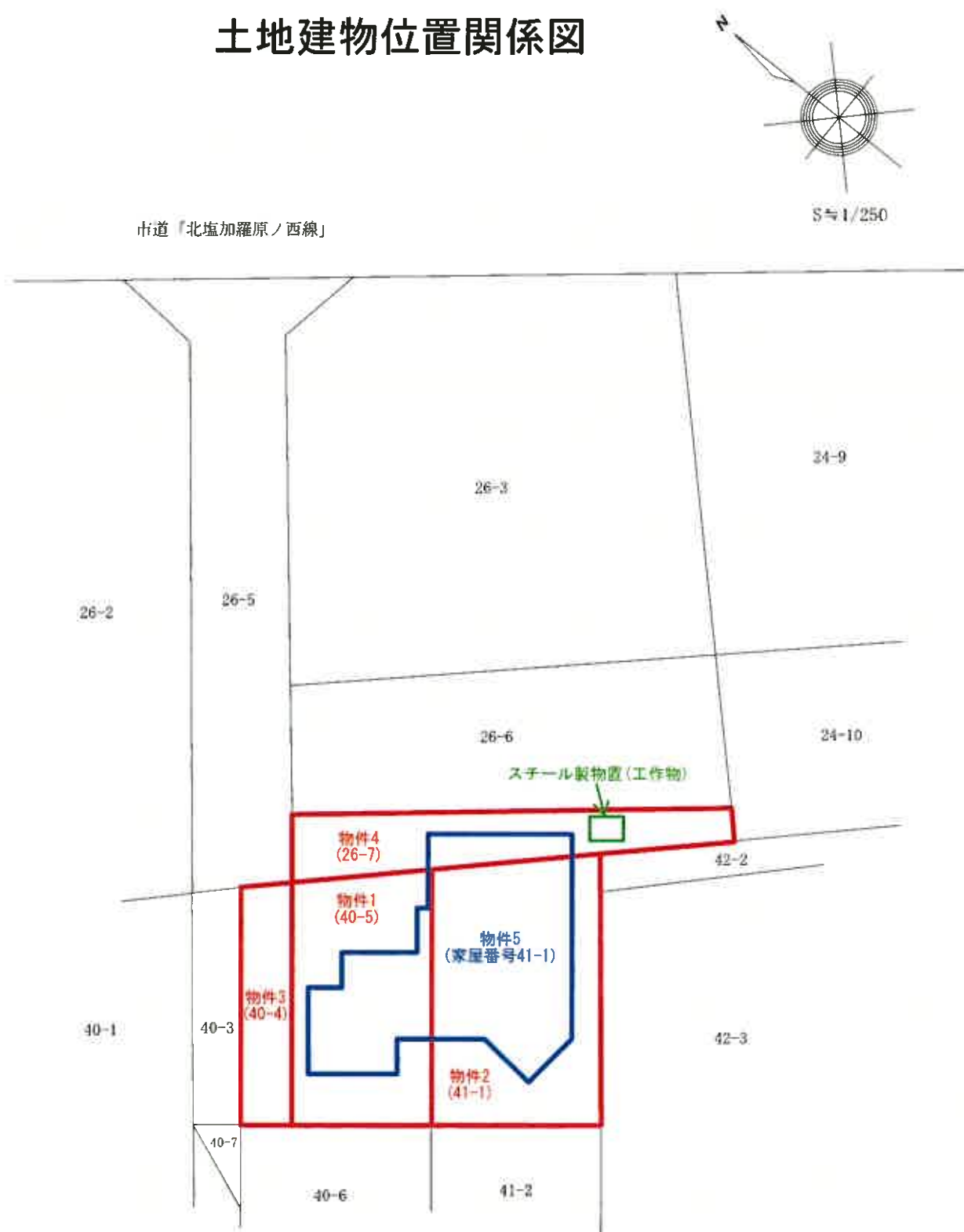
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

平成 21年 10月 10日 登記

土地建物位置関係図

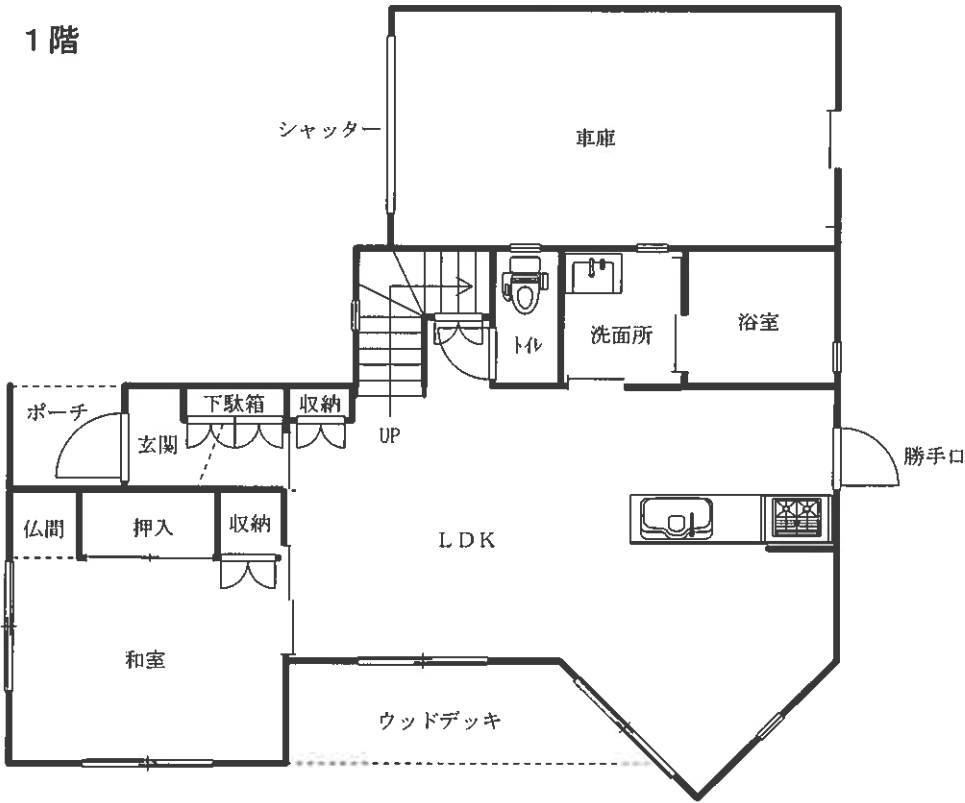


※ 土地の形状、建物等の位置関係は概略を表示したものである。

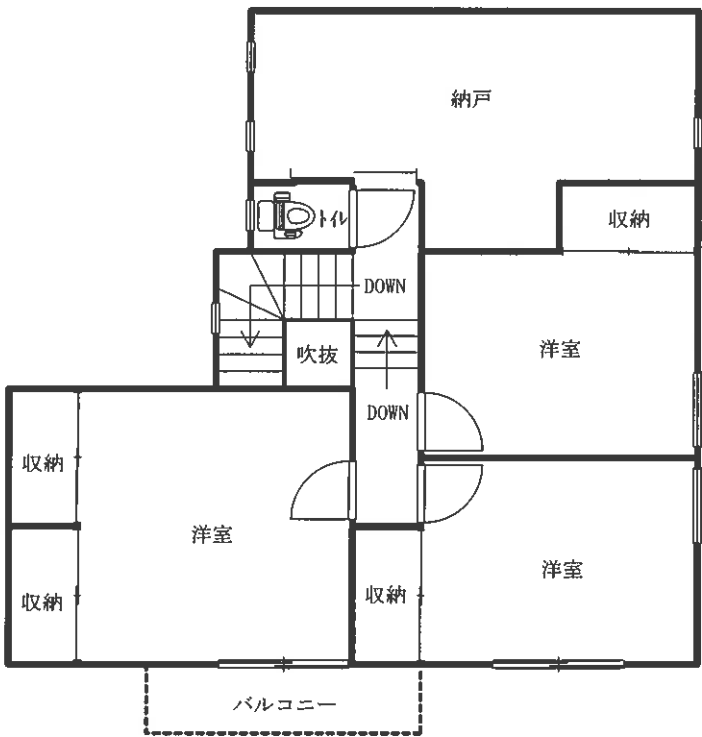
建物間取図

物件 5

1 階



2 階



※ 建物の形状、間取等は概略を表示したものである。